

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

REGISTRO GENERALE ESECUZIONI

Promossa da

Contro

R.G.E. 295/2021

Giudice Dott.ssa Micol Sabino
Custode giudiziario Notaio Daniela Cardarelli

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: INGEGNERE ANNA BONANNO
iscritto all'Albo Ingegneri della provincia di PADOVA al N. 4855
iscritto all'Albo del Tribunale di Padova al N. 2776
C.F. BNNNNA78H43F158S P.IVA. 05117590280
con studio in Padova, Via Vergerio, 23
telefono: 3477795478
email: annabonanno1978@gmail.com
email (pec): anna.bonanno2@ingpec.eu

giudice: Dott.ssa M. Sabino
tecnico incaricato: Ing. Anna Bonanno
Pagina 1 di 40



1. INCARICO

La sottoscritta Ing. Anna Bonanno, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Padova al n. 4855, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova, a seguito del provvedimento del 30/11/2021 viene nominata C.T.U. dall'Ill.mo G.D. dott.ssa Micol Sabino, per la stima al valore di mercato dei beni immobiliari.

2. PREMESSA

Per una migliore individuazione dei beni si è ritenuto suddividere i beni oggetto di perizia nei seguenti tre lotti:

Lotto n.1: immobile per civile abitazione, sito a Padova, in Via Montericco n.16.

Lotto n.2: immobile per civile abitazione, sito a Selvazzano Dentro (Pd), in Via Italo Svevo.

Lotto n.3: immobile per civile abitazione, sito a Selvazzano Dentro (Pd), in Via Caldaro n. 30.



ALLEGATI LOTTO 01

01. Verbale di sopralluogo del 14/06/2022;
02. Mappa catastale scala 1:2000;
03. Planimetria Foglio 116 particella 305 sub. 3 (appartamento);
04. Planimetria Foglio 116 particella 305 sub. 11 (garage);
05. Visure catastali Foglio 116 particella 305 sub. 3 (appartamento);
06. Visure catastali Foglio 116 particella 305 sub. 11 (garage);
07. Documentazione fotografica;
08. Concessione edilizia n. 34661/68;
 - Planimetria allegata;
09. Agibilità n.17552/71;
10. Copia atto di provenienza rep. N. 21756 del 28/07/1971;
11. A.P.E.;



PROCEDURA N. 295/2021

LOTTO 01

APPARTAMENTO SITO A PADOVA (ZONA BRUSEGANA)

Via Montericco n.16

1.IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Proprietà per la quota di 1/36 di _____, di **immobile** per uso civile al piano primo di un fabbricato sito nel Comune di Padova, in Via Montericco n°16, distinto rispettivamente in catasto fabbricati: al foglio 116 di mappa n.305 sub. 3 (appartamento) e sub.11 (garage).

L'unità immobiliare identificata al sub.3, è un appartamento dislocato al piano primo di un fabbricato, si estende su una superficie commerciale pari a 120,00 mq ed è composto da ingresso, soggiorno, due camere, cucina, bagno e ripostiglio. Al piano seminterrato sul lato ovest del fabbricato un vano adibito a ripostiglio, di forma triangolare, ed un garage di 22,52 mq, sul lato sud adiacente al corridoio comune del condominio.

Identificato al Catasto Fabbricati in ditta:



- Foglio 116 particella 305 sub. 3, Via Montericco n.16, p.T- 1, z.c.2., categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale: mq. 125,00, totale escluse aree scoperte: mq.121,00, rendita Euro 945,12;
- Foglio 116 particella 305 sub. 11, Via Montericco n.16, p.T, z.c.2, categoria C/6, classe 6, consistenza 18,00 mq, rendita Euro 69,72;

Coerenze:

- L'appartamento (Foglio 116 particella 305 sub. 3) confina a nord con Via Montericco, ad est con scoperto comune, ad ovest con appartamento di altra ditta;
- Il garage (Foglio 116 particella 305 sub. 11) confina ad est ed a nord con il garage di altra ditta, a sud con lo scoperto comune.

2.DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principale: **Mq 124,00**
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 146.600,00**
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 124.600,00**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo effettuato in data 14/06/2022 è risultato che l'immobile è libero. (Allegato n.1)

4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: vedi par. 4.2.2.



4.1.2. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agencia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare in data 9 settembre 2021 ai nn. 38810 R.G. e 25760 R.P., a carico del suddetto

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

5.1. Attuale proprietario:

Si precisa che l'intestazione catastale della quota spettante in proprietà a risulta errata e dalla relazione ipocatastale risulta a la quota di 1/36.

giudice: Dott.ssa M. Sabino
tecnico incaricato: Ing. Anna Bonanno
Pagina 6 di 40



5.2. Precedenti proprietari:

L'immobile è pervenuto a , per le quote sopra indicate, in forza della successione a , nata a deceduta il giorno (denuncia di successione presentata in data 20 gennaio 2021 e protocollata dall Agenzia delle Entrate di Padova al n. 21853 vol. 88888, trascritta a Padova il 29 gennaio 2021 ai nn. 3338/2170); eredità devoluta per testamento olografo pubblicato con verbale in data 7 luglio 2020 n.110.039 rep. Notaio Roberto Franco di Loreggia, registrato a Padova il 9 luglio 2020 al n.22108, in merito si precisa che risulta trascritta la relativa accettazione espressa di eredità in data 10 luglio 2020 ai nn. 22041/14278, in forza del sopra citato atto in data 7 luglio 2020 n.110.039 rep. Notaio Franco.

Alla defunta , l'immobile per la quota di 6/12 (sei dodicesimi) di piena proprietà, per atto di compravendita in data 28 luglio 1971 n. 21.756 rep. Notaio Salvatore La Rosa di Padova, trascritto a Padova il 18 agosto 1971 ai nn. 11652/9555; con detto atto la medesima ed il coniuge acquistavano, in parti uguali tra loro, la porzione immobiliare sopra descritta, da ,
 - per la residua quota di 4/12 (quattro dodicesimi) di piena proprietà per successione legittima al coniuge , deceduto il giorno 4 luglio 2008 (denuncia presentata all' Ufficio del Registro di Padova 2 ed annotate al n. 1325/2009/9, trascritta a Padova II 31 agosto 2009 ai nn. 33920/19482);

5.3 Altre informazioni per l'acquirente:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. **1.400,00**
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. **455,00**



6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito delle ricerche d'archivio effettuate presso il dipartimento di edilizia privata del Comune di Padova e dalla documentazione esibita sono emerse le seguenti pratiche edilizie.

6.1. Pratiche edilizie:

- 1) C. E. n. 827 Prot. n.34661/68 in data 9 Luglio 1970 e successiva Variante del 06/04/1971;
- 3) Abitabilità prot. n. 17552 in data 22/07/1971;

6.2. Situazione urbanistica:

In base al vigente strumento urbanistico: in forza di delibera DGR N.962 del 18-02-1983 e successive varianti, l'immobile ricade nella ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE 4.

7. GIUDIZI DI CONFORMITA' URBANISTICA – EDILIZIA - CATASTALE:

A seguito di istanza di accesso agli atti, la scrivente si è recata presso l'ufficio tecnico del Comune di Padova.

Dalla visione del fascicolo esibito, è emerso che:

la Concessione edilizia n.827/68 e la successiva Variante del 06/04/71, in ditta a prevedeva la costruzione di un fabbricato denominato Condominio “Montericco” realizzato tre piani fuori terra ed un piano seminterrato.

Agli atti manca la planimetria dell'appartamento al piano rialzato allegato alla Variante; pertanto, si è considerata la planimetria allegata alla C.E. n.827/68, e si sono riscontrate lievi modifiche, che possono considerarsi irrilevanti nei casi in cui si presenti un discostamento contenuto nella soglia del 2% (l'art. 34 bis del DPR 380/2001) tra le misure previste nel titolo edilizio e quanto successivamente realizzato.

Si è rilevato altresì la presenza di un poggolo sul prospetto ad est e tale difformità si potrà regolarizzare con una S.C.I.A.

Costi di regolarizzazione vengono presuntivamente valutati mediante stima parametrica e così distinti:



- Oneri amministrativi presuntivamente calcolati: 516,00 Euro (Sanzione minima per modifiche)
- Oneri amministrativi: 150,00 Euro
- Oneri professionali presuntivamente calcolati: 1.000,00 Euro (progetto, pratiche edilizie)

7.1 Conformità catastale:

Il raffronto, fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, consente di affermare che sotto il profilo catastale l'immobile è conforme.

7.2 Corrispondenza dati catastali/atto:

L'immobile oggetto della seguente relazione è identificato:

- Foglio 116 particella 305 sub. 3 (appartamento), Via Montericco n.16, p.T- 1, z.c.2., categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale: mq. 125,00, totale escluse aree scoperte: mq.121,00, rendita Euro 945,12;
- Foglio 116 particella 305 sub. 11 (garage), Via Montericco n.16, p.T, z.c.2, categoria C/6, classe 6, consistenza 18,00 mq, rendita Euro 69,72;

APPARTAMENTO

di cui al punto 1

L'unità immobiliare, facente parte del condominio "Montericco", è dislocata al piano primo rialzato e posta sul lato Sud - Est del fabbricato, ed è composta da ingresso, cucina, due camere, un bagno, un ripostiglio, per una superficie lorda complessiva di mq.120,00 circa e un'altezza



utile pari a $h= 2,80$ m, oltre un vano ripostiglio ed un garage al piano seminterrato avente superficie utile rispettivamente di 3,36 mq e 22,00 mq ed un'altezza pari a $h= 2,20$ m.

8.Descrizione della zona:

Il bene è ubicato nel comune di Padova, località Brusegana.

Servizi della zona: La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti: Autobus.

8.1Descrizione dettagliata:

L'unità abitativa, pignorata, si sviluppa al piano rialzato del fabbricato.

Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato, tre piani fuori terra, solai in laterocemento, copertura in coppi. Al piano seminterrato si trova un vano ad uso ripostiglio ed un garage.

Gli intonaci interni sono rifiniti al civile e tinteggiati.

La pavimentazione è in parquet, in ceramica in bagno ed in cucina, in marmo in corridoio ed in soggiorno.

Le porte sono con struttura in legno.

Gli infissi esterni sono in legno con tapparelle in materiale plastico.


Gli impianti idrico ed elettrico e di riscaldamento sono sottotraccia.

La produzione di acqua calda sanitaria e per riscaldamento avviene mediante caldaia condominiale e caldaia autonoma.

In generale può affermarsi che l'immobile e le relative pertinenze si presentano in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

8.2 Classe Energetica:

L'attestato di certificazione energetica redatto dall' Ing. Umberto Gazzea in data 25 Gennaio 2021.

Classe  **E [163,05 KWh/Mq/anno]**

giudice: Dott.ssa M. Sabino
tecnico incaricato: Ing. Anna Bonanno
Pagina 10 di 40



8.3 Consistenza:

Nella tabella che segue sono riportate le superfici lorde.

Destinazione	Superficie lorde	Coeff. Omogen.	Superficie lorda omog.
<i>Piano primo rialzato</i>	120,00	1,00	120,00
Poggiolo	6,76	0,30	2,03
Poggiolo	5,74	0,30	1,72
Totale sup. calpestabile mq.			= 123,75 mq

Le superfici del poggiolo sono state omogeneizzate con i corrispettivi coefficienti.

Dagli sviluppi, la superficie totale lorda, approssimata per eccesso è così risultante:

Totale sup. lorda appartamento: 124,00 mq

Totale sup. lorda garage e ripostiglio: 22,00 mq + 3,36 mq = 25,36 mq

Totale sup. lorda garage omogeneizzata: 25,36 x 0,50 = 12,68 mq

9. Valore di mercato:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato si è fatto riferimento al metodo di stima cosiddetto "sintetico comparativo". Esso consiste nel confrontare l'immobile oggetto di stima con altri similari per condizioni intrinseche ed estrinseche di cui si conoscono i valori di compravendita. Applicando coefficienti specifici si effettua l'omogeneizzazione sotto il profilo temporale ed oggettivo.



Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Padova, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, ufficio tecnico di Padova, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'agenzia delle entrate ed, inoltre si è tenuto conto delle vendite giudiziali già avvenute in zone limitrofe, fornite da Astalegale.

9.2 Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il calcolo delle superfici è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti.

ID	Immobile	Superficie Lorda in m 2	Prezzo unitario €. /m2	VALORE
A	Appartamento	124,00	€. 1.100,00	€. 136.400,00
B	Garage	12,68	€. 800,00	€. 10.144,00
Totale				€. 146.544,00

Valore totale di mercato (calcolato in quota e di diritto al netto degli aggiustamenti):
€. 146.544,00

Arrotondamento e/o aggiustamenti + €. 56,00

Valore totale di mercato: €. 146.600,00
(Centoquarantaseimilaseicento/00 euro)

Valore totale di mercato: €. 146.600,00

Giudizio di comoda divisibilità

L'immobile in relazione alle caratteristiche distributive non è divisibile.



10. Riepilogo Valutazione corpo

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 146.600,00

Valore di mercato in quota:

IN PROPRIETA' PER 1/36
1/36 = €. 4.072,00

Arrotondamento e/o aggiustamenti - €. 72,00

Valore di mercato in quota: €. 4.000,00

11. Valore di Vendita Giudiziaria

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia e per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 21.990,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 124.610,00

Arrotondamento e/o aggiustamenti - €. 10,00

Valore totale di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 124.600,00

Valore totale di vendita giudiziaria in quota di 1/36:



IN PROPRIETA' PER 1/36

1/36 = €. 3.460, 00

Valore in quota di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova in quota di 1/36: €. 3.500,00

Padova, li 09/08/2022

IL TECNICO INCARICATO
DOTT. ING. ANNA BONANNO

giudice: Dott.ssa M. Sabino
tecnico incaricato: Ing. Anna Bonanno
Pagina 14 di 40

